

Universitätsstadt Tübingen
Fachabteilung Liegenschaften
Rehm, Melinda Telefon: 07071 204-2316
Gesch. Z.: 73/MR/

Vorlage 131/2025
Datum 12.05.2025

Beschlussvorlage

zur Behandlung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Kenntnis im **Ortsbeirat Weststadt**

Betreff: **Verkauf des Grundstücks Flst. 6677 Gemarkung Tübingen,
Sindelfinger Straße 17/1**

Bezug:

Anlagen: **Übersichtsplan**

Beschlussantrag:

Das Grundstück Flst. 6677 Gemarkung Tübingen, Sindelfinger Straße 17/1 mit einer Fläche von ca. 1.150 m² wird zum Gesamtkaufpreis von 195.500 Euro an die Gebr. Schmid GmbH & Co. Bauunternehmung KG verkauft.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen - Investitionsprogramm						
Lfd. Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Plan 2025	VE 2025	Plan 2026	Plan 2027	Plan 2028
7.113301.0000.04 Allgemeiner Grundstücksverkehr		EUR				
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	4.000.000	0	5.000.000	6.000.000	7.000.000
6	Summe Einzahlungen	4.000.000	0	5.000.000	6.000.000	7.000.000
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
13	Summe Auszahlungen	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	2.000.000	0	3.000.000	4.000.000	5.000.000
16	Gesamtkosten der Maßnahme	-2.000.000	0	-2.000.000	-2.000.000	-2.000.000

Die Einnahmen in Höhe von 195.500 Euro werden auf dem PSP Element 7.113301.0000.04 „Allgemeiner Grundstücksverkehr“ als Einnahme gebucht.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Firma Gebr. Schmid GmbH & Co. Bauunternehmung KG (Gebr. Schmid) hat Ende 2024 im Gewerbegebiet Aischbach II erfolgreich eine Option für ein Grundstück erhalten. Inzwischen hat sich jedoch eine alternative Fläche – das Grundstück Flst. 6677 – als etwas vorteilhafter erwiesen, insbesondere aufgrund ihrer sofortigen Nutzbarkeit für den Betrieb sowie der ebenfalls guten Anbindung an den Hauptstandort in der Sindelfinger Straße 25 (vgl. Übersichtsplan in der Anlage). Gleichzeitig würde dadurch die Fläche im Aischbach II wieder verfügbar und einem Nachrücker zur Verfügung gestellt werden können. Dies ist angesichts der hohen Nachfrage in diesem Gebiet von besonderer Bedeutung.

Damit das Unternehmen seine betriebliche Sicherung und Weiterentwicklung zeitnah umsetzen kann, soll das Grundstück Flst. 6677 daher an die Firma Gebr. Schmid verkauft werden. Im Gegenzug wird die ursprünglich zugesagte Option im Gewerbegebiet Aischbach II zurückgegeben und kann anschließend an einen nachrückenden Interessenten vergeben werden.

2. Sachstand

2.1. Aktueller Sachstand

2.1.1. Unternehmen Gebr. Schmid/Anfragen für das Grundstück Flst 6677

Die Gebr. Schmid ist ein seit 1889 familiengeführtes Bauunternehmen in Tübingen. Es bietet Leistungen im Hoch-, Tief- sowie Garten- und Landschaftsbau für öffentliche und private Auftraggeber in der Region. Der Firmensitz liegt in der Sindelfinger Straße 25.

Im Zuge des Vergabeverfahrens für das Gewerbegebiet „Aischbach II“ wurde der Firma Gebr. Schmid im November 2024 – als qualifizierter und alle Anforderungen erfüllender Betrieb – aufgrund ihrer guten Platzierung von der Vergabekommission eine Grundstücksoption eingeräumt.

Allerdings hat sich für die Verwaltung mittlerweile das städtische Grundstück Flst. 6677 (Sindelfinger Straße 17/1) als zusätzliche Alternative für die Firma Gebr. Schmid ergeben. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des bestehenden Betriebsitzes und wird derzeit nur in geringem Umfang für die Lagerhaltung genutzt. Es bietet jedoch erhebliches Potenzial für eine Aufwertung und eine langfristige Nutzung, die den betrieblichen Anforderungen der Firma Gebr. Schmid gerecht wird. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung und Bebauung wäre das Grundstück für die Firma sofort nutzbar.

Die Firma Gebr. Schmid plant auf einem neuen Grundstück zusätzliche Lagerkapazitäten zu schaffen und langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für den Betrieb zu sichern. Diese Maßnahme würde zur Entlastung des bestehenden Standorts beitragen und die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens langfristig sichern. Zudem bietet die Nähe zum aktuellen Standort eine besonders effiziente Nutzungsmöglichkeit.

Die Verwaltung hat die Kaufanfragen sowohl der Gebr. Schmid als auch des benachbarten Eigentümers (Flurstück 6676) geprüft. Von der Gebr. Schmid liegt ein deutlich konkreteres und tragfähiges Nutzungskonzept vor, das eine intensivere gewerbliche Nutzung der Fläche erwarten lässt. Darüber hinaus ergibt sich durch die Vergabe an die Gebr. Schmid der Vorteil, dass die bereits für das Unternehmen vorgesehene Fläche im Gewerbegebiet „Aischbach II“ wieder zur Verfügung steht und somit für einen Nachrücker genutzt werden kann. Die Verwaltung befürwortet daher die Vergabe an die Firma Gebr. Schmid.

Das auf dem Grundstück befindliche Gebäude soll nach Abschluss des Kaufvertrages hinsichtlich seiner baulichen Substanz geprüft werden. Sollte ein Erhalt möglich sein, könnten sich daraus wirtschaftliche Vorteile ergeben. Nicht unmittelbar benötigte Gebäudeteile könnten temporär durch die Firma Gebr. Schmid vermietet werden, was ebenfalls für eine effiziente Nutzung der Gesamtfläche spricht.

Die Stadt hat kurzfristig kein Eigennutzungsinteresse an dem Grundstück. Ein Verkauf ist daher grundsätzlich möglich und unterstützt zugleich die städtische Haushaltskonsolidierung.

2.1.2. Rechtliche Situation Flst. 6677 und 6676

Darüber hinaus besteht zwischen dem städtischen Flurstück 6677 und dem benachbarten Flurstück 6676 eine rechtlich zu klärende Situation. Im nördlichen Bereich des städtischen Grundstücks (Flst. 6677) ragen Gebäudeteile über die westliche Grundstücksgrenze hinaus auf das angrenzende Flst. 6676 (dies betrifft etwa 4 m²).

Die Stadt Tübingen hatte das Grundstück im Jahr 2011 verkauft – verbunden mit der Verpflichtung des Käufers, das bestehende Gebäude abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der damals geplante Abriss – und damit auch die Beseitigung des Überbaus – wurde jedoch nicht umgesetzt. Aufgrund der Nichterfüllung dieser Verpflichtung erwarb die Stadt das Grundstück 2018 zurück, einschließlich des noch bestehenden Gebäudes und des Überbaus. Es wurde davon ausgegangen, dass der Abriss im Zuge einer künftigen Nutzung durch die KST ohnehin erfolgen würde. Mit dem Rückerwerb wurde zugleich auch die bestehende Pflicht zur Beseitigung des Überbaus übernommen.

In den Folgejahren bestanden weiterhin Differenzen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks (Flst. 6676) hinsichtlich der überbauten Fläche. Im Jahr 2021 wurde deshalb eine vertragliche Vereinbarung getroffen, wonach der betroffene Gebäudeteil spätestens bis Ende März 2025 entfernt werden muss. Diese Verpflichtung ist bislang nicht erfüllt worden und muss nun zeitnah umgesetzt werden.

Um zukünftige rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden und der vertraglichen Regelung aus dem Jahr 2021 nachzukommen, ist der Teilabbriss nun erforderlich.

Der Teilabbruch des Überbaus soll nun ab Mitte Mai 2025 erfolgen.

2.2. Kaufpreis/Direktvergabe

Das Grundstück mit einer Fläche von 1.150 m² soll zum Verkehrswert von 195.500 € veräußert werden.

Die Veräußerung des Grundstücks soll in diesem Fall im Wege des Direktverkaufs erfolgen, da besondere wirtschaftliche und strukturelle Gründe dieses Vorgehen rechtfertigen. Auf ein öffentliches Ausschreibungsverfahren wird verzichtet, da mit der Firma Gebr. Schmid ein benachbarter, am Standort zu haltender und regional verwurzelter Käufer mit einem tragfähigen Nutzungskonzept vorhanden ist, der sich zudem bereits im Vergabeverfahren für das Gewerbegebiet Aischbach II erfolgreich qualifiziert hatte.

Der Verkauf soll zeitnah erfolgen, da das Unternehmen dringend Planungssicherheit benötigt, um das Grundstück in Eigentum zu übernehmen und die geplante betriebliche Sicherung und Weiterentwicklung verlässlich realisieren zu können.

Der Verkauf erfolgt zum aktuellen Verkehrswert, womit ein wirtschaftlich angemessener Erlös erzielt wird. Zudem würde ein Ausschreibungsverfahren die zeitnahe Umsetzung des betriebsnotwendigen Flächenbedarfs der Gebr. Schmid erheblich verzögern und damit die Unternehmenssicherung und -entwicklung gefährden.

Im Gegenzug gibt die Firma die ursprünglich zugesicherte Grundstücksoption im Gewerbegebiet Aischbach II zurück, wodurch diese Fläche wieder für einen nachrückenden Interessenten aus dem Vergabeverfahren zur Verfügung steht.

Das Vorhaben steht damit im Einklang mit den wirtschafts- und strukturpolitischen Zielen der Stadt Tübingen. Es trägt zur Stärkung des lokalen Gewerbes, zur Sicherung von Arbeitsplätzen und zur Erhöhung der Standortattraktivität bei. Gleichzeitig entspricht das Vorgehen den kommunalrechtlichen Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit, Gleichbehandlung und Transparenz.

2.3. Regelungen im Kaufvertrag

- Die bestehende Bebauung kann weiterhin genutzt oder abgerissen werden.
- Im Falle eines Abrisses besteht eine Bauverpflichtung analog zur Regelung im Baugebiet Aischbach II: Der Baubeginn hat innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen. Die Fertigstellung des Bauvorhabens muss spätestens innerhalb von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung abgeschlossen sein. Zusätzlich ist in die vertragliche Regelung aufzunehmen, dass im Falle eines Abrisses innerhalb von 12 Monaten nach Abbruch ein vollständiger Bauantrag für eine neue Bebauung des Grundstücks einzureichen ist.
- Die Fläche ist größtenteils durch den/die Erwerber_in mit dem eigenen Unternehmen für mindestens fünf Jahre selbst zu nutzen.
- Im Falle der Neuerrichtung ist das Gebäude grundsätzlich nach den energetischen Vorgaben der KfW-Effizienzhaus-Stufe 40 zu errichten.
- Die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen wird im Kaufvertrag durch ein zugunsten der Stadt eingeräumtes Rückkaufsrecht abgesichert.

3. Vorschlag der Verwaltung

Das Grundstück wird zum Preis von 195.500 € an das Unternehmen Gebr. Schmid verkauft.

4. Lösungsvarianten

- 4.1. Das Grundstück wird nicht an die Gebr. Schmid verkauft, sondern ausgeschrieben. In diesem Fall kann im Gewerbegebiet „Aischbach II“ kein Nachrücker berücksichtigt werden. Der Stadt entgehen mögliche Verkaufserlöse sowie zusätzliche Einnahmen durch Gewerbesteuer. Auch Investitionen und die Sicherung von Arbeitsplätzen bleiben ungenutzt.
- 4.2. Das Grundstück wird an den Eigentümer des angrenzenden Flurstücks 6676 verkauft. Dadurch bleibt das Grundstück voraussichtlich weiterhin unter seinen tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten. Zugleich stünde auch in diesem Fall keine Fläche mehr für einen weiteren Nachrücker im Gewerbegebiet „Aischbach II“ zur Verfügung.
- 4.3. Das Grundstück wird – wie bisher vorgesehen – langfristig für einen potenziellen Flächenbedarf der KST freigehalten. Dadurch bliebe die Fläche auf absehbare Zeit ungenutzt. Auch in diesem Fall könnte die Firma Gebr. Schmid die Fläche nicht unmittelbar nutzen, und im Gewerbegebiet „Aischbach II“ stünde keine Fläche für einen Nachrücker zur Verfügung. Vor dem Hintergrund der aktuellen Haushaltslage erscheint es jedoch nicht wirtschaftlich, das Grundstück langfristig ungenutzt vorzuhalten. Sollte künftig konkreter Bedarf bei der KST entstehen, könnte zu gegebener Zeit eine alternative Lösung geprüft werden.

5. Klimarelevanz

keine

6. Ergänzende Informationen

Der geplante Teilabriss des bestehenden Gebäudes (Überbau, siehe Punkt 2.1.2) wird unabhängig vom Grundstücksverkauf durch die Firma Gebr. Schmid durchgeführt. Der Erhalt des verbleibenden Gebäudeteils bleibt davon unberührt und ist weiterhin möglich.

Für den Fall, dass der Grundstücksverkauf an die Firma Gebr. Schmid nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt, die der Firma im Zusammenhang mit dem Teilabriss entstandenen Kosten bis zu einem Höchstbetrag von 30.000 € (gemäß aktueller Kostenschätzung) zu erstatten.